

Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Mainburg mit Deckbl.-Nr. 118 für den Bereich "Mitterfeld" in Mainburg;  
Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belang

Abstimmung:

Nach Berichterstattung über den Sachverhalt wird beschlossen:

#### I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 15.05.2014 bis 16.06.2014 statt.

Es wurden folgende Anregungen geäußert:

##### 1. Schreiben 1 - Anlieger Eugen-Roth-Straße vom 20.04.2014 mit Unterschriftenliste

Die Firma Archus Bösl, Wohn- und Gewerbebau, plant am Mitterweg an höchster Stelle (siehe Plan) ein 9-Familienhaus zu erstellen. Wie aus dem Lageplan zu ersehen ist, soll das Gebäude voll umfänglich drei Geschosse umfassen. Damit ergibt sich eine Baukörperhöhe von zirka 13 Metern - und das in einem Baugebiet, das nur von Ein- und Zwei-Familienhäusern bebaut ist. Einzige Ausnahme ist ein Sechsfamilienhaus, das bereits dem Schwiegervater des Bauwerbers gehört, allerdings mit einer ganz anderen Gestaltung des Daches und vor allem nicht an der höchsten Stelle des Baugebietes. Die weiteren Maße des Gebäudes sind: ca. 27 Meter lang und ca. 16 Meter breit. Als Ganzes ergibt sich ein Monstrum von Gebäude, das unmöglich in die Siedlung passt und den ganzen Charakter der Siedlung total verändert. Leider nicht zum Positiven!

Durch die enorme Höhe des Gebäudes und weiterer geplanter Baukörper in etwa gleicher Größe in dem Baugebiet ist von einem Winterschatten auszugehen. Zugleich werden die unterliegenden Anwesen durch diese sehr großen Häuser fast erdrückt.

Nach Auffassung des Kreisbaumeisters, Herrn Schwendner aus Kelheim, kann unmöglich in der geplanten Weise gebaut werden. Ein Auszug aus seiner Stellungnahme an die Stadt Mainburg und den zuständigen Bauausschuss:

„Aus städtebaulicher Sicht wird dem Bebauungsplanverfahren nicht zugestimmt. Die Stadt Mainburg beabsichtigt am westlichen Ortsrand von Mainburg südlich der Zieglerstraße zwei Bauparzellen durch die Ausweisung des Bebauungsplanes ‚Mitterfeld‘ Baurecht zu schaffen. Gemäß §1 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Bebauungspläne aufzustellen. Die Ausweisung eines Bebauungsplanes mit zwei Bauparzellen kommt diesem Anspruch nicht nach. Es entsteht eher der Eindruck, dass für einen privaten Grundstücksbesitzer Baurecht geschaffen werden soll. Unter Punkt 3.1 der Begründung zum Bebauungsplan wird aufgeführt, dass in Mainburg dringend Wohnbauflächen benötigt werden. Dem entsprechend sollte sich die Planung auf einen größeren Bereich beziehen, um dieser grundsätzlichen Feststellung in der Begründung Glaubwürdigkeit zu verschaffen.

Daneben ist die Zulassung eines dreigeschossigen Mehrfamilienwohnhauses keine sinnvolle Erweiterung der vorhandenen Baustruktur am Ortsrand. Die Höhenentwicklung des geplanten Mehrfamilienhauses und die Anordnung eines großflächigen Garagenhofes sind im Bestand nicht vorhanden und würden städtebaulich störend wirken.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Planung grundsätzlich zu überdenken und zumindest auf die betroffenen und nördlich anschließenden Grundstücke zu erweitern sowie die Höhenentwicklung zu reduzieren.“

Liebe Nachbarn, nachdem der Bauausschuss der Stadt Mainburg bereits mit 9:0 Stimmen positiv für das Bauvorhaben abgestimmt hat und damit der Bauherr eigentlich bauen könnte, der Kreisbaumeister diesen Bebauungsplan aber aus angeführten Gründen verwirft, haben wir nur noch die Möglichkeit, mit einer Unterschriftenaktion dagegen zu protestieren. Grundsätzlich wird man eine weitere Bebauung in Richtung

Westen nicht verhindern können. Das ist auch nicht das Ziel. Es geht vielmehr nur um eine sinnvolle und in die Landschaft passende Bebauung des Geländes, die nicht die Nachbarschaft erdrückt.

### **- Mit 7 : 2 Stimmen – (StR Pöppel)**

#### **Würdigung:**

*Die Stellungnahme der Anlieger Eugen-Roth-Straße einschließlich der Unterschriftenliste wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Mainburg nimmt dabei zu den vorgebrachten Aussagen wie folgt Stellung:*

*In Bezug auf die Formulierungen und Beurteilungen in der vorliegenden Stellungnahme möchte die Stadt Mainburg die Befürchtungen und Einschätzungen der Anlieger würdigen und einige Aussagen entsprechend fachlich richtig stellen.*

*Grundsätzlich sind der Stadt Mainburg dabei natürlich mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf Parzelle 1 hinsichtlich Standort und Größenordnung vollkommen bewusst, insbesondere im Hinblick auf die vorhandene Nachbarschaft. Jedoch werden im Ergebnis die hier abgegebenen Einschätzungen in dieser Form nicht geteilt. Hierzu möchten wir Ihnen folgende Erläuterungen weitergeben:*

#### Planungserfordernis

*Innerhalb des Stadtgebietes Mainburg ist definitiv eine gestiegene Nachfrage an Bauflächen zu verzeichnen. Hier liegen der Stadt seit geraumer Zeit entsprechende Anfragen vor, die sich sowohl auf Baugrundstücke als auch auf Wohn- oder Mieteigentum erstrecken. Ein Nachweis in Form eines Bauflächenkatasters oder dergleichen liegt bei der Stadtverwaltung nicht vor. Jedoch registriert die Stadt derartige Entwicklungsströmungen und diese Erkenntnisse werden dann explizit bei der weiteren Stadtentwicklung versucht zu berücksichtigen. So stellt sich die Situation auch bei vorliegender Planung dar. Dies entspricht im Übrigen den allgemeinen Entwicklungen im Landkreis und der gesamten Region.*

*Ziel der städtischen Entwicklung ist es, die wohnlichen Nutzungen an geeigneten und zur Verfügung stehenden Standorten entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes voranzutreiben. Dabei ist insbesondere festzustellen, dass entsprechend den demographischen Entwicklungen auch Wohnräume für „ältere Personen“ und vor allem auch für „Personengruppen mit Einschränkungen und besonderem Wohnbedarf“ erforderlich werden. Dieser Hintergrund spielt bei der vorliegenden Planung eine wesentliche Rolle.*

#### Zum Standort

*Der Standort des Gebietes erstreckt sich unmittelbar im Anschluss an vorhandene Wohnnutzungen und lässt eine bauliche Erweiterung gemäß städtischem Flächennutzungsplan uneingeschränkt zu. Innerhalb des Geltungsbereiches stellt sich die Topographie fast eben dar. Ein Höhenunterschied in nordöstlicher Richtung ist lediglich von maximal 2 m zu verzeichnen. Im Weiteren fällt das Gelände Richtung Norden bis zur Zieglerstraße relativ homogen ab. In Richtung Süden erstrecken sich vorhandene Grundstücksflächen auf dem Niveau des Mitterweges. Im Anschluss daran fällt das Gelände umfangreicher nach Süden bis zur Ingolstädter Straße ab. Eine tatsächlich exponierte Lage des Gebietes lässt sich unter Zugrundelegung der örtlichen Gegebenheiten nicht beurteilen. Als baulich ungeeignet lassen sich diese Flächen in jedem Fall nicht einordnen.*

#### Zum Baukörper

*Unabhängig der Einschätzungen und Beurteilungen des geplanten Baukörpers auf Parzelle 1, stellen sich die hier vorgesehenen Abmessungen wie folgt dar:*

Grundfläche:	25,75 m x 13,50 m (L x B)	
Höhe:	Wandhöhe (WH)	9,20 m
	Firsthöhe (FH)	11,20 m

*Die Garagen und Nebengebäude werden mit einer maximalen Höhe von 3,00 m errichtet.*

*Alle bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zu angrenzenden Nachbarflächen werden vollständig eingehalten. Zu allen Grundstücksgrenzen wird keine Grenzbebauung vorgenommen.*

*Anzumerken ist weiterhin, dass durch die Lage des Gebäudes im Grundstück, mit keinerlei Auswirkungen im Hinblick auf Sonneneinstrahlung oder Verschattung auf angrenzende Grundstücksflächen zu rechnen ist. Anders lautende Beurteilungen entsprechen nicht den hier zu erwartenden Entwicklungen.*

#### Zur Höhenentwicklung

*Hinsichtlich der Höhenentwicklung und baulichen Gestaltung der Gebäulichkeiten auf Parzelle 1 hält die*

Stadt Mainburg an den getroffenen Festsetzungen und Aussagen fest. Begründet wird diese Situation damit, dass die Stadt Mainburg am vorliegenden Standort durchaus Potential für einen begrenzten Geschosswohnungsbau sieht. Diese Aussagen decken sich inhaltlich mit der begleitenden Konzeptplanung, die in Ergänzung Richtung Westen eine weitere Entwicklung in dieser Form zulässt. Generell ist die Stadt Mainburg bestrebt, einen beschränkten Geschosswohnungsbau auch auf Grundstücksflächen außerhalb der Innenstadt zu ermöglichen, um im Ergebnis diese Anforderungen auch dezentral zu erfüllen. Aufgrund der gegenwärtig zu beurteilenden Situation am Immobilienmarkt, auch im Hinblick eines steigenden Bedarfs an Miet- oder Eigentumswohnungen, ist die Stadt Mainburg bestrebt auch diesen Bedürfnissen nachzukommen, insbesondere für Wohnungen, die den Aspekten „altersgerechten und barrierefreiem Wohnen“ entsprechen. Generell wird dabei die Auffassung vertreten, Geschosswohnungsbau in verträglicher Weise verteilt im Stadtgebiet zu ermöglichen. Der vorliegende Standort wird dabei auch unter diesen Gesichtspunkten beurteilt, da im unmittelbaren Umfeld im Bestand bereits derartige Nutzungen vorhanden sind. Zusätzlich wird die Lage und die damit verbundene Verkehrserschließung als positiv beurteilt.

#### Zur Infrastruktur

Negative Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf die verkehrstechnischen und immissionsschutzrechtlichen Belange, sowie auf die gesamte Infrastruktur ausgelegt, sind gleichzeitig nicht zu befürchten. Sämtliche Einrichtungen und Anlagen in dieser Hinsicht mit Anbindung an die vorhandenen Einrichtungen im Mitterweg, lassen eine bauliche Entwicklung in der aufgezeigten Form uneingeschränkt ohne Probleme zu. Hierfür wurden bereits entsprechende Detailplanungen erarbeitet.

Im Ergebnis ist eine Anbindung an das vorhandene Infrastrukturnetz über den Mitterweg für diese beiden Grundstücke als unbedenklich zu beurteilen. Bei einer Weiterentwicklung Richtung Westen ist dann in jedem Fall eine Gesamtbetrachtung des Verkehrs und der Infrastruktur vorzunehmen und es sind entsprechende Untersuchungen zu tätigen. Grundsätzlich kann dabei allerdings bereits zum jetzigen Zeitpunkt festgehalten werden, dass die Stadt Mainburg diese Flächen dann über eine neue, innerstädtische Hauptverkehrsachse an das vorhandene Straßennetz anbinden wird, um eine leistungsfähige Erschließung zu gewährleisten. Dies ist im Übrigen bereits gegenwärtig über die Aussagen und Plandarstellungen im vorliegenden Deckblatt Nr. 118 dokumentiert.

Befürchtungen, dass unverhältnismäßige Belastung der vorhandenen Einrichtungen am Mitterweg durch die nun geplante Entwicklung zu befürchten sind, lassen sich daher nicht ableiten und werden von der Stadt Mainburg auch entschieden zurückgewiesen. Anders lautende Aussagen und Beurteilungen entsprechen im Ergebnis nicht den tatsächlichen Gegebenheiten.

#### Ergebnis

Die Stadtverwaltung Mainburg einschließlich der hier zuständigen Gremien, haben im Zusammenhang mit dem bauplanungsrechtlichen Verfahren, in einem ausgewogenen Verhältnis die öffentlichen Belange zu würdigen und die hier relevanten Belange gerecht abzuwägen. Dies ist in vorliegender Situation uneingeschränkt so erfolgt und es wird daher aufgrund dieser Gegebenheiten an der Planung in vorliegender Form festgehalten.

Im Ergebnis hofft die Stadt Mainburg aufgrund der nun getätigten Aussagen für etwas mehr Information gesorgt zu haben und wirbt gleichzeitig um Verständnis für das betreffende Vorhaben. Generell müssen sich auch die Kommunen im Hinblick auf die zukünftigen Anforderungen am Wohnungsbausektor, entsprechend der demographischen Entwicklung ausrichten und entsprechende Bau- und Wohnformen zur Verfügung stellen. Eine nachteilige Auswirkung auf den gesamten Standort des Siedlungsgebietes im Westen von Mainburg lässt sich dabei in keinem Fall prognostizieren.

2. Schreiben 2 Anlieger Hans-Carossa-Straße vom 14.06.2014  
Schreiben 3 Anlieger Westring / Schillerstraße per Unterschriftenliste  
Schreiben 4 84 Einzelschreiben gleichen Inhalts der Anlieger der Baugebiete Erich-Kästner-Straße / Ganghoferweg / Hopfenweg bis Zieglerstraße / Römerberg / Schleißbach West und Ziegelstadel

Gegen den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Mitterfeld“ in Mainburg, sowie die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Mainburg (Deckblatt Nr. 118) für das Gebiet „Mitterfeld“ legen wir Widerspruch mit folgenden Begründungen ein:

1. Das von der Firma Archus Bösl geplante 9-Familienhaus mit „zwingend 3-geschossiger Bauweise“, einer Länge von ca. 28 Metern, einer Breite von ca. 16 Metern und einer Bauhöhe von ca. 13 Metern, sowie die Anordnung eines großflächigen Garagenhofes fügen sich keinesfalls in das bestehende Land-

schaftsbild ein. Die Siedlungsstruktur, die aus Ein- und Zweifamilienhäusern besteht, wird dadurch vollständig zerstört.

2. Durch die Bauhöhe von ca. 13 Metern und der exponierten Lage auf dem höchsten Punkt des Baugebietes entsteht ein unzumutbarer Schattenwurf für die bereits bestehenden Gebäude. Im Gutachten wurde im Punkt „Schutzgut Mensch“ hierzu keine Stellungnahme getroffen.

3. Die Höhenentwicklung (ca. 13 Meter), 3 Vollgeschosse sowie Dimensionierung (28 m x 16 m) des geplanten 9-Familienhauses und die Anordnung eines großflächigen Garagenhofes sind im derzeitigen Bestand nicht vorhanden und fügen sich keinesfalls in das bestehende Landschaftsbild ein. Die Aussage der Stadt Mainburg im Sitzungsprotokoll vom 1.4.2014 über die 3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, dass im unmittelbaren Umfeld im Bestand bereits derartige Nutzungen vorhanden sind, ist falsch.

4. Die Zulassung eines dreigeschossigen Mehrfamilienwohnhauses ist keine sinnvolle Erweiterung der vorhandenen Baustruktur am Ortsrand. Die Höhenentwicklung des geplanten Mehrfamilienhauses und die Anordnung eines großflächigen Garagenhofes sind im Bestand nicht vorhanden und wirken städtebaulich störend.

5. Die vorhandenen Straßen und Wege (Mitterweg) sind völlig unzureichend, um den zu erwartenden Mehr-Verkehr zu verkraften. Dies betrifft ganz massiv den Mitterweg und ganz speziell die Kreuzung (Mitterweg/Hans-Carossa-Str.). Die versetzte Fahrbahn in Nord/Südrichtung, der schnurgerade Mitterweg und der Mehrverkehr schaffen hier einen ganz kritischen, ja unfallträchtigen Gefahrenpunkt. Die alleinige Anbindung der Neubebauung über den Mitterweg ist völlig unakzeptabel (bei jetzt 6 m Breite) und dem anscheinend geplanten Fußgängerstreifen, was sich zusätzlich verschmälernd auswirkt und beträchtliche Gefahren für die Nutzer (alte Menschen, Familien mit Kleinkindern, Tierhalter usw.) mit sich bringt. Wie sollen hier Versorgungsfahrzeuge und der Anwohnerverkehr zurechtkommen, wobei die Unübersichtlichkeit weitere Probleme schafft. Es ist einfach nicht nachvollziehbar, wie man hier planerisch vorgeht! Die Zieglerstraße kann den Verkehr schon jetzt nicht mehr bewältigen. Die Einmündung am alten Krankenhaus ist hoch problematisch. Wer jeden Tag hier fährt, kennt die Schwierigkeiten bei der Einfahrt in die Regensburger Straße.

6. Da die bestehende Kanalisation nicht ausreichend ist, müsste diese an die geplanten Neubauten angepasst werden. Dies würde zu deutlichen Mehrkosten führen, die durch die Bürger zu tragen sind. Das Juni-Hochwasser im vergangenen Jahr hat deutlich gezeigt, dass die Wassermassen nicht mehr aufgenommen werden können. Ausschwemmungen im Kanalsystem und Einbrüche in den Straßen waren die Folge (Evangelische Kirche am Mitterweg, Freundenmacher an der Zieglerstraße)

7. Durch den geplanten großflächigen Garagenhof erfolgt eine unverhältnismäßig hohe Versiegelung der Flächen.

Sehr bezeichnend sind die Ausführungen des Kreisbaumeisters, Herrn Schwendner: „Aus städtebaulicher Sicht wird dem Bebauungsplanverfahren nicht zugestimmt. Die Stadt Mainburg beabsichtigt am westlichen Ortsrand von Mainburg südlich der Zieglerstraße zwei Bauparzellen durch die Ausweisung des Bebauungsplanes ‚Mitterfeld‘ Baurecht zu schaffen. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Bebauungspläne aufzustellen. Die Ausweisung eines Bebauungsplanes mit zwei Bauparzellen kommt diesem Anspruch nicht nach. Es entsteht eher der Eindruck, dass für einen privaten Grundstücksbesitzer Baurecht geschaffen werden soll. Unter Punkt 3.1 der Begründung zum Bebauungsplan wird aufgeführt, dass in Mainburg dringend Wohnbauflächen benötigt werden. Dementsprechend sollte sich die Planung auf einen größeren Bereich beziehen, um dieser grundsätzlichen Feststellung in der Begründung Glaubwürdigkeit zu verschaffen. Aus städtebaulicher Sicht ist die Planung grundsätzlich zu überdenken und zumindest auf die betroffenen und nördlich anschließenden Grundstücke zu erweitern sowie die Höhenentwicklung zu reduzieren.“

**- Mit 7 : 2 Stimmen – (StR Pöppel)**

#### **Würdigung:**

*Die Stellungnahme der Anlieger gemäß den vorliegenden Scheiben einschließlich der Unterschriftenlisten wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Mainburg nimmt dabei zu den vorgebrachten Aussagen wie folgt Stellung:*

In Bezug auf die Formulierungen und Beurteilungen in der vorliegenden Stellungnahme möchte die Stadt Mainburg die Befürchtungen und Einschätzungen der Anlieger würdigen und einige Aussagen entsprechend fachlich richtig stellen.

Grundsätzlich sind der Stadt Mainburg dabei natürlich mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf Parzelle 1 hinsichtlich Standort und Größenordnung vollkommen bewusst, insbesondere im Hinblick auf die vorhandene Nachbarschaft. Jedoch werden im Ergebnis die hier abgegebenen Einschätzungen in dieser Form nicht geteilt. Hierzu möchten wir Ihnen folgende Erläuterungen weitergeben:

#### Planungserfordernis

Innerhalb des Stadtgebietes Mainburg ist definitiv eine gestiegene Nachfrage an Bauflächen zu verzeichnen. Hier liegen der Stadt seit geraumer Zeit entsprechende Anfragen vor, die sich sowohl auf Baugrundstücke als auch auf Wohn- oder Mieteigentum erstrecken. Ein Nachweis in Form eines Bauflächenkatalogs oder dergleichen liegt bei der Stadtverwaltung nicht vor. Jedoch registriert die Stadt derartige Entwicklungsströmungen und diese Erkenntnisse werden dann explizit bei der weiteren Stadtentwicklung versucht zu berücksichtigen. So stellt sich die Situation auch bei vorliegender Planung dar. Dies entspricht im Übrigen den allgemeinen Entwicklungen im Landkreis und der gesamten Region.

Ziel der städtischen Entwicklung ist es, die wohnlichen Nutzungen an geeigneten und zur Verfügung stehenden Standorten entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes voranzutreiben. Dabei ist insbesondere festzustellen, dass entsprechend den demographischen Entwicklungen auch Wohnräume für „ältere Personen“ und vor allem auch für „Personengruppen mit Einschränkungen und besonderem Wohnbedarf“ erforderlich werden. Dieser Hintergrund spielt bei der vorliegenden Planung eine wesentliche Rolle:

#### Zum Standort

Der Standort des Gebietes erstreckt sich unmittelbar im Anschluss an vorhandene Wohnnutzungen und lässt eine bauliche Erweiterung gemäß städtischem Flächennutzungsplan uneingeschränkt zu.

Innerhalb des Geltungsbereiches stellt sich die Topographie fast eben dar. Ein Höhenunterschied in nordöstlicher Richtung ist lediglich von maximal 2 m zu verzeichnen. Im Weiteren fällt das Gelände Richtung Norden bis zur Zieglerstraße relativ homogen ab. In Richtung Süden erstrecken sich vorhandene Grundstücksflächen auf dem Niveau des Mitterweges. Im Anschluss daran fällt das Gelände umfangreicher nach Süden bis zur Ingolstädter Straße ab. Eine tatsächlich exponierte Lage des Gebietes lässt sich unter Zugrundelegung der örtlichen Gegebenheiten nicht beurteilen. Als baulich ungeeignet lassen sich diese Flächen in jedem Fall nicht einordnen.

#### Zum Baukörper

Unabhängig der Einschätzungen und Beurteilungen des geplanten Baukörpers auf Parzelle 1 stellen sich die hier vorgesehenen Abmessungen wie folgt dar:

Grundfläche:	25,75 m x 13,50 m (L x B)	
Höhe:	Wandhöhe (WH)	9,20 m
	Firshöhe (FH)	11,20 m

Die Garagen und Nebengebäude werden mit einer maximalen Höhe von 3,00 m errichtet.

Alle bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zu angrenzenden Nachbarflächen werden vollständig eingehalten. Zu allen Grundstücksgrenzen wird keine Grenzbebauung vorgenommen.

Anzumerken ist weiterhin, dass durch die Lage des Gebäudes im Grundstück mit keinerlei Auswirkungen im Hinblick auf Sonneneinstrahlung oder Verschattung auf angrenzende Grundstücksflächen zu rechnen ist. Anders lautende Beurteilungen entsprechen nicht den hier zu erwartenden Entwicklungen.

#### Zur Höhenentwicklung

Hinsichtlich der Höhenentwicklung und baulichen Gestaltung der Gebäulichkeiten auf Parzelle 1 hält die Stadt Mainburg an den getroffenen Festsetzungen und Aussagen fest. Begründet wird diese Situation damit, dass die Stadt Mainburg am vorliegenden Standort durchaus Potential für einen begrenzten Geschosswohnungsbau sieht. Diese Aussagen decken sich inhaltlich mit der begleitenden Konzeptplanung, die in Ergänzung Richtung Westen eine weitere Entwicklung in dieser Form zulässt. Generell ist die Stadt Mainburg bestrebt, einen beschränkten Geschosswohnungsbau auch auf Grundstücksflächen außerhalb der Innenstadt zu ermöglichen, um im Ergebnis diese Anforderungen auch dezentral zu erfüllen. Aufgrund der gegenwärtig zu beurteilenden Situation am Immobilienmarkt, auch im Hinblick eines steigenden Bedarfs an Miet- oder Eigentumswohnungen, ist die Stadt Mainburg bestrebt auch diesen Bedürfnissen nachzukommen, insbesondere für Wohnungen, die den Aspekten „altersgerechten und barrierefreiem Wohnen“ entsprechen. Generell wird dabei die Auffassung vertreten, Geschosswohnungsbau in ver-

*träglich Weise verteilt im Stadtgebiet zu ermöglichen. Der vorliegende Standort wird dabei auch unter diesen Gesichtspunkten beurteilt, da im unmittelbaren Umfeld im Bestand bereits derartige Nutzungen vorhanden sind. Zusätzlich wird die Lage und die damit verbundene Verkehrserschließung als positiv beurteilt.*

#### Zur Infrastruktur

*Negative Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf die verkehrstechnischen und immissionsschutzrechtlichen Belange, sowie auf die gesamte Infrastruktur ausgelegt, sind gleichzeitig nicht zu befürchten. Sämtliche Einrichtungen und Anlagen in dieser Hinsicht mit Anbindung an die vorhandenen Einrichtungen im Mitterweg, lassen eine bauliche Entwicklung in der aufgezeigten Form uneingeschränkt ohne Probleme zu. Hierfür wurden bereits entsprechende Detailplanungen erarbeitet.*

*Im Ergebnis ist eine Anbindung an das vorhandene Infrastrukturnetz über den Mitterweg für diese beiden Grundstücke als unbedenklich zu beurteilen. Bei einer Weiterentwicklung Richtung Westen ist dann in jedem Fall eine Gesamtbetrachtung des Verkehrs und der Infrastruktur vorzunehmen und es sind entsprechende Untersuchungen zu tätigen. Grundsätzlich kann dabei allerdings bereits zum jetzigen Zeitpunkt festgehalten werden, dass die Stadt Mainburg diese Flächen dann über eine neue, innerstädtische Hauptverkehrsachse an das vorhandene Straßennetz anbinden wird, um eine leistungsfähige Erschließung zu gewährleisten. Dies ist im Übrigen bereits gegenwärtig über die Aussagen und Plandarstellungen im vorliegenden Deckblatt Nr. 118 dokumentiert.*

*Befürchtungen, dass unverhältnismäßige Belastung der vorhandenen Einrichtungen am Mitterweg durch die nun geplante Entwicklung zu befürchten sind, lassen sich daher nicht ableiten und werden von der Stadt Mainburg auch entschieden zurückgewiesen. Anders lautende Aussagen und Beurteilungen entsprechen im Ergebnis nicht den tatsächlichen Gegebenheiten.*

#### Ergebnis

*Die Stadtverwaltung Mainburg einschließlich der hier zuständigen Gremien, haben im Zusammenhang mit dem bauplanungsrechtlichen Verfahren, in einem ausgewogenen Verhältnis die öffentlichen Belange zu würdigen und die hier relevanten Belange gerecht abzuwägen. Dies ist in vorliegender Situation uneingeschränkt so erfolgt und es wird daher aufgrund dieser Gegebenheiten an der Planung in vorliegender Form festgehalten.*

*Im Ergebnis hofft die Stadt Mainburg aufgrund der nun getätigten Aussagen für etwas mehr Information gesorgt zu haben und wirbt gleichzeitig um Verständnis für das betreffende Vorhaben. Generell müssen sich auch die Kommunen im Hinblick auf die zukünftigen Anforderungen am Wohnungsbausektor, entsprechend der demographischen Entwicklung ausrichten und entsprechende Bau- und Wohnformen zur Verfügung stellen. Eine nachteilige Auswirkung auf den gesamten Standort des Siedlungsgebietes im Westen von Mainburg lässt sich dabei in keinem Fall prognostizieren.*

## II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 15.05.2014 bis 16.06.2014 statt. Insgesamt wurden 26 Fachstellen und 4 Nachbarkommunen am Verfahren beteiligt mit folgendem Ergebnis:

### 1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Bayernwerk AG
- E-Plus Mobilfunk GmbH
- Energienetze Südbayern
- Landesbund für Vogelschutz
- LRA Kelheim – Abtlg. Bauplanungsrecht
- LRA Kelheim – Abtlg. Immissionsschutz
- LRA Kelheim – Abtlg. Straßenverkehrsrecht
- Polizeidirektion Mainburg
- Regionaler Planungsverband Region 13 – Landshut
- Stadt Mainburg – Bauverwaltung
- Stadt Mainburg – Hochbau-Tiefbau
- Zweckverband Wasserversorgung Hallertau

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

## 2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen bzw. Nachbarkommunen vorgebracht:

- Bund der Selbständigen – Gewerbeverband Bayern e.V. vom 28.05.2014
- LRA Kelheim – Abtlg. Städtebau vom 05.06.2014
- LRA Kelheim – Abtlg. Naturschutz und Landschaftspflege vom 05.06.2014
- LRA Kelheim – Abtlg. staatliches Abfallrecht vom 05.06.2014
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung vom 28.05.2014
- Vermessungsamt Abensberg vom 16.05.2014
- Gemeinde Aiglsbach vom 16.05.2014
- Gemeinde Attenhofen vom 22.05.2014
- Gemeinde Elsendorf vom 15.05.2014
- Gemeinde Volkenschwand vom 15.05.2014

## 3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen oder Einwände vorgebracht:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg vom 23.05.2014
- Bayerischer Bauernverband vom 14.03.2014
- Bund Naturschutz vom 22.06.2014
- Kabel-Deutschland GmbH vom 02.06.2014
- Kreisbrandrat des Landkreises Kelheim vom 20.05.2014
- Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 14.05.2014

### 3.1 Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg vom 23.05.2014

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg nimmt wie folgt Stellung:

Zu den oben angegebenen Bauleitplänen erhebt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg keine Einwände, wenn gewährleistet ist, dass auf den umliegenden Flächen und landwirtschaftlichen Betrieben das Betreiben ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht beeinträchtigt wird.

#### **- Mit 7 : 2 Stimmen – (StR Pöppel)**

#### **Würdigung:**

*Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg wird zur Kenntnis genommen. Zu den vorgebrachten Hinweisen ergeht folgende Würdigung:*

*Durch die vorliegende Planung wird eine landwirtschaftliche Nutzung der noch angrenzenden Freiflächen nicht unterbunden.*

*Ein Hinweis darauf, dass zeitweilige Emissionen durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen zu dulden sind, ist bereits in der Begründung unter Ziffer 5 IMMISSIONSSCHUTZ enthalten.*

### 3.2 Schreiben des Bayerischen Bauernverbandes vom 14.03.2014

Der Bayerische Bauernverband nimmt wie folgt Stellung:

Der Bayerische Bauernverband hält seine Stellungnahme vom 14.03.2014 aufrecht:

„Im Rahmen des bestehenden Flächennutzungsplanes rückt die Bebauung weiter nach Westen zu den landwirtschaftlichen Betrieben und den Hopfenpflanzungen heran.

Von dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan ist ein Vollerwerbsbetrieb mit Schweinemast betroffen. Das geplante Wohngebiet grenzt mit einer Entfernung von ca. 430 m an den Schweine haltenden Betrieb an. Die immissionsschutzrechtlichen Abstände sind zu beachten.

Die westlich des geplanten Wohngebietes angrenzenden intensiv genutzten Acker- und Hopfenflächen bedingen zeitweilige Emissionen in der Form von Lärm, Staub und Geruch sowie die bekannten Probleme beim Pflanzenschutzinsatz in Hopfen.

Die Verlegung der Straße wird dagegen nicht als Problem angesehen (siehe Flächennutzungsplan Deckblatt 118).“

#### **- Mit 7 : 2 Stimmen – (StR Pöppel)**

##### **Würdigung:**

*Die Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes wird zur Kenntnis genommen.*

*Die Stadt Mainburg verweist in diesem Zusammenhang auf die Beschlussfassung vom 01.04.2014 und hält diese uneingeschränkt aufrecht.*

*Ein Hinweis darauf, dass zeitweilige Emissionen durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen zu dulden sind, ist in der Begründung enthalten.*

*Ergänzend hierzu wird vermerkt, dass immissionsschutzrechtlich im Hinblick auf den betreffenden landwirtschaftlichen Betrieb keine weiteren Auswirkungen zu befürchten sind, da hier die vorliegende Planung nicht näher an die Landwirtschaft heranrückt, als die bereits vorhandene Bebauung im Bestand.*

*Die weiteren Anmerkungen ergehen zur Kenntnis.*

#### 3.3 Schreiben des Bund Naturschutz, Kreisgruppe Kelheim, vom 22.06.2014

Der Bund Naturschutz, Kreisgruppe Kelheim, nimmt wie folgt Stellung:

##### Änderung Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

###### (1) Durchgrünung

Der südlich gelegene Bereich im Anschluss an die bestehende Bebauung der Zieglerstraße nach Westen ist als ca. 5 m breiter Grünstreifen auszuführen. Die massiven Mauern im Norden des bestehenden Baugebiets mit direktem Übergang zur Zieglerstraße stellen eine bauliche Fehlentwicklung dar und sollten in der Fortsetzung nach Westen nicht wiederholt werden.

###### (2) Verkehrsführung (Hinweise):

- Es wird aus verkehrstechnischer Sicht empfohlen, die von der Zieglerstraße nach Süden abgehende Straße direkt in Verlängerung des Westrings, z.B. in Form eines Kreisverkehrs, anzubinden.
- Es wird aus verkehrstechnischer Sicht empfohlen, die Änderung von einem dem Gelände (Steigung) angepassten geschwungenen Verlauf in einen geraden Verlauf nicht durchzuführen, da bei der vorhandenen Steigung eine Realisierung des Straßenverlaufs kaum möglich erscheint und falls doch im Winter erhebliche verkehrstechnische Probleme zu erwarten sind.
- Es wird aus verkehrstechnischer Sicht empfohlen, in die ab dem Mitterweg nach Süden bis zur Ingolstädter Straße führende Trasse auch mit den östlich gelegenen Siedlungsstraßen in einem Gesamtkonzept zu verbinden. Die Grundstruktur sollte dargestellt werden.
- Es wird aus verkehrstechnischer Sicht empfohlen, die Einbindung in die Ingolstädter Straße in Form eines Kreisverkehrs anzubinden.

##### Neuaufstellung Bebauungs- und Grünordnungsplan „Mitterfeld“

(1) Sofern in Mainburg wirklich der Bedarf an Baugebieten für die ansässige Bevölkerung besteht (und nicht für einen geplanten Zuwanderungsüberschuss), ist das Baugebiet zumindest so groß zu fassen, dass die Haupttrasse durch das Gebiet von der Zieglerstraße bis zum Mitterweg incl. einer einzeiligen Bebauung westlich der Trasse integriert ist. Dies bietet sich insbesondere deshalb an, da die Stadt in dem Bereich Grundstückseigentümer ist.

Derart kleine Baugebiete mit 2 Wohnhäusern sind keine Basis für eine geplante, nachhaltige Siedlungsentwicklung (Durchgrünung, Lärm-, Verkehrs-, Abwasserkonzepte, etc.) und werden daher abgelehnt.

(2) Die vorgesehene Bebauung entspricht nicht der angrenzenden bestehenden Bebauung. Verdichtung ohne zusätzlichen Flächenverbrauch erscheint in der Innenstadt geboten, aber nicht am Ortsrand, zumal hier erhebliche Probleme bzgl. Verkehr, Lärm, Kanalisation, etc. zu erwarten sind. Bei Realisierung des

Bauvorhabens ist das natürliche Gelände massiv zu verändern (u.a. steht das höhere Gebäude nahe der Hangkammlinie und das niedrigere Gebäude unterhalb).

Es wird gebeten von diesem Bebauungsplan Abstand zu nehmen.

**- Mit 7 : 2 Stimmen – (StR Pöppel)**

**Würdigung:**

*Die Stellungnahme des Bund Naturschutz, Kreisgruppe Kelheim, wird zur Kenntnis genommen. Zu den vorgebrachten Einwänden im Hinblick auf die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ergeht folgende Würdigung:*

Zu 1)

*Weitere als die im aktuellen Entwurf aufgezeigten Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Änderungsreiches werden aus Sicht der Stadt Mainburg nicht für erforderlich erachtet. Hier werden die bereits aufgezeigten Maßnahmen als ausreichend erachtet. Änderungen außerhalb des eigentlichen Geltungsbereiches der Fortschreibung sind hingegen nicht Bestandteil des Verfahrens.*

Zu 2)

*Die vom Bund Naturschutz im Hinblick auf die Verkehrserschließung geäußerten Empfehlungen stellen auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine Erfordernis in dem geforderten Detaillierungsgrad dar. Diese Details der späteren Verkehrserschließung sind im Zuge der erforderlichen Verfahren zu lösen bzw. zu erarbeiten. Ob und in welchem Umfang an zukünftigen Kreuzungspunkten Kreisverkehrslösungen zum Tragen kommen können, bedarf eines entsprechenden Verkehrskonzeptes.*

*Im Übrigen stellen die topografischen Gegebenheiten im nördlichen Teil des hier noch zur Verfügung stehenden Entwicklungsgebietes keine erhöhten Anforderungen dar, die eine Forderung entsprechend den Aussagen des Bund Naturschutz rechtfertigen. Die Stadt Mainburg wird hier zu gegebener Zeit entsprechende Untersuchungen und Planungen in Auftrag geben.*

*Die weiteren Anmerkungen ergehen zur Kenntnis.*

3.4 Schreiben der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH vom 18.06.2014

Die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH nimmt wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen (z.B. M 1:500) dargestellt ist. In welchem Maße diese aufgenommen, gesichert oder wiederverlegt werden müssen, kann von uns zurzeit nicht beurteilt werden.

Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, findet sicherlich zu gegebener Zeit ein Koordinierungsgespräch mit den betroffenen Versorgern statt, zu dem wir um möglichst frühzeitige Einladung bitten. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

**- Mit 7 : 2 Stimmen – (StR Pöppel)**

**Würdigung:**

*Die Stellungnahme der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH wird zur Kenntnis genommen. Zu den vorgebrachten Hinweisen ergeht folgende Würdigung:*

*Die Aussagen hinsichtlich vorhandener Leitungstrassen im Planungsgebiet werden in der Begründung ergänzt. Bei Baumaßnahmen erfolgt gleichzeitig wie gefordert eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Leitungsträger. Die weiteren Anmerkungen ergehen zur Kenntnis.*

3.5 Schreiben des Kreisbrandrates des Landkreises Kelheim vom 20.05.2014

Der Kreisbrandrat des Landkreises Kelheim nimmt wie folgt Stellung:

Nachfolgende Stellungnahme bezieht sich auf Pos. 9 BRANDSCHUTZ der Begründung zum Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (S. 12).

Folgende Hinweise bitte ich zu beachten:

Bei Feuerwehruzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen (vgl. AIIMBI Nr. 14/2013 lfd. Nr. 7.4) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung 02/2007) einzuhalten.

Bei Flächen für die Feuerwehr im öffentlichen Bereich wird den Gemeinden die Anwendung dieser Richtlinie empfohlen. (Die DIN 14 090 - "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" kann hierfür ebenfalls als Planungsgröße herangezogen werden).

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID1-2211.50-162) empfiehlt den Gemeinden, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) - anzuwenden.

Der Abstand der Hydranten untereinander ist mit max. 150 m anzusetzen.

DVGW:

Für Feuerlöschzwecke [DVGW W 405 (A)] bestimmte Hydranten sind in angemessenen Abständen in das Rohrnetz einzubauen [DVGW W 400-1 (A)] (vgl. DVGW-Merkblatt W 331). Die Abstände von Hydranten im Rohrnetz sind in Abhängigkeit von der Bebauung und von der Struktur des Rohrnetzes örtlich verschieden. Sie liegen in Ortsnetzen meist unter 150 m (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 400-1).

Eine entsprechende Begründung gibt der Landesfeuerwehrverband Bayern e.V. mit seiner Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr mit Stand 04/2013.

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen, da diese gegenüber Unterflurhydranten erhebliche Vorteile bieten.

Begründung:

Es besteht keine Gefahr, dass Überflurhydranten durch parkende Kraftfahrzeuge verstellt werden. Im Winter sind diese wesentlich leichter aufzufinden und können jederzeit genutzt werden, wobei die Schachtabdeckungen von Unterflurhydranten vereisen. Zudem liegt die Löschwasserentnahmemenge bei Überflurhydranten größer DN 80 über der möglichen Entnahmemenge von Unterflurhydranten, da Unterflurhydranten trotz zwei verfügbarer Abgänge an den Durchmesser DN 80 des Standrohrs der Feuerwehr gebunden sind.

Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die normativen Vorgaben der DIN 14230:2012-09 (Unterirdische Löschwasserbehälter) einzuhalten.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

**- Mit 7 : 2 Stimmen – (StR Pöppel)**

**Würdigung:**

*Die Stellungnahme des Kreisbrandrates ergeht zur Kenntnis. Zu den vorgebrachten Aussagen und Hinweisen ergeht folgende Würdigung:*

*Es werden keine grundsätzlichen Einwände erhoben. Die angeführten Hinweise werden in der Begründung mit den bereits getroffenen Aussagen zum Brandschutz unter Ziffer 9 abgeglichen und bei Bedarf redaktionell ergänzt.*

### 3.6 Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 14.05.2014

Das Wasserwirtschaftsamt Landshut nimmt wie folgt Stellung:

Mit Schreiben vom 20.02.2014 haben wir im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur

Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 118 (Vorentwurf) Stellung genommen. Der Stadtrat von Mainburg würdigte unsere Stellungnahme in der Sitzung vom 01.04.2014.

Die Ausführungen des Wasserwirtschaftsamts Landshut aus der Stellungnahme zum Bebauungsplan/Grünordnungsplan „Mitterfeld“ gelten für den Umgriff des Flächennutzungsplanes (Entwurf) entsprechend und sind zu beachten.

Bzgl. der Altdeponie (MAIN 6.12, Katasternummer 27300101) ist zu beachten, dass die bei Eingriffen und Baumaßnahmen erforderlichen Untersuchungen und ggf. Sanierungsmaßnahmen mit dem Landratsamt Kelheim (SG Wasserrecht) und dem Wasserwirtschaftsamt Landshut rechtzeitig im Vorfeld abzustimmen sind.

**- Mit 7 : 2 Stimmen – (StR Pöppel)**

**Würdigung:**

*Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut ergeht zur Kenntnis. Zu den vorgebrachten Aussagen und Hinweisen ergeht folgende Würdigung:*

*Es werden keine grundsätzlichen Einwände erhoben. Aussagen zur Versickerung und Sammlung des Niederschlagswassers sind bereits in der Begründung enthalten und werden noch durch die betreffenden Hinweise redaktionell ergänzt.*

*Die Aussagen im Hinblick auf die betreffende Altdeponie werden in der Begründung unter Ziffer 7 Altlasten noch um den Bedarf der Abstimmung mit dem Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt redaktionell ergänzt.*

*Die weiteren Anmerkungen ergehen zur Kenntnis.*